

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 14/2020

Giudice Dr. Attilio Burti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J- P.Iva 02408860233

con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it



SOMMARIO

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 3
1.2	Precisazioni catastali	
1.3	Identificazione catastale	
1.4	Individuazione dei beni in lotti	
2.	Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
2.1	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
2.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico della procedura	
2.3	Pignoramenti	
3.	Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
3.1	Attuali proprietari	
3.2	Precedenti proprietari	
4.	Documenti allegati	pag. 8
LOTTO 1	 Fascicolo allegato	pag. 9
LOTTO 2	 Fascicolo allegato	pag. 19
LOTTO 3	 Fascicolo allegato	pag. 30



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Il pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto
a Verona in data 16/01/2020 ai nn. 1553 R.G. e 1118 R.P, colpisce i seguenti beni:

unità negoziale 1:

individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro,

Fg. 3, partic. 873:

sub 1, C1 negozio, cons. mq. 17, piano T, Via Dante Alighieri;

sub 2, A3 abitazione di tipo economico, cons. vani 5, mq. 95, piano S1 – T1, Piazza Menà;

sub 3, C2 magazzino, cons. mq. 62, piano T, Via Dante Alighieri;

individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873,

ente urbano di are 5.11;

in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

unità negoziale 2:

- individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 1036, D7 fabbricato costruito per esigenze industriali, piano T – 1, Via Polesine;

- individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 887, graffato alla particella 866 sub 6, ente comune, piano T;

- individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 887, ente urbano di are 0.96;

- individuati al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6:

partic. 695, ente urbano di are 17.36; partic. 1036, ente urbano di are 45.21;

partic. 887, ente urbano di are 0.96; partic. 389, terreno di are 43.95;

partic. 959, terreno di are 62.45; partic. 960, terreno di are 0.79;

partic. 961, terreno di are 2.23; partic. 962, terreno di are 10.70;

partic. 963, terreno di are 0.92; partic. 964, terreno di are 63.41;

partic. 965, terreno di are 9.98; partic. 966, terreno di are 1.05;

partic. 967, terreno di are 2.57; partic. 968, terreno di are 0.92;

partic. 969, terreno di are 2.28; partic. 970, terreno di are 0.34;

partic. 971, terreno di are 1.45; partic. 972, terreno di are 2.03;

partic. 973, terreno di are 1.11; partic. 974, terreno di are 0.18;

in ragione della proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

1.2. Precisazioni catastali

Sulla particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 695, ente urbano di are 17.36, insiste un fabbricato attualmente individuato al Fg. 6, particella 695, sub 4, cat. D/7, in seguito a variazione del 09/11/2000 prot. n. 288166, in atti dal 09/11/2000 per frazionamento, ampliamento, cambio identificativo catastale n. 13962.1/2000, e successivamente in seguito a variazione nel classamento del 09/11/2001 prot. n. 442633 in atti dal 09/11/2001 n. 12694.1/2001.

Viene pertanto riportata successivamente l'identificazione attuale catastale dei beni oggetto di pignoramento.



1.4. Individuazione dei beni in lotti

Gli immobili presentano caratteristiche di autonomia funzionale e strutturale.

Pertanto si indica la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873, sub 1, sub 2, sub 3;

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873.

Lotto 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, partic. 887, graffato alla particella 866 sub 6, partic. 695, sub 4;

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, partic. 695, partic. 887;

Lotto 3:

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, particelle 389, 959, 960, 961, 962, 962, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile, Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento:

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1) – Convenzione edilizia a favore del Comune di Castagnaro, contro EGIT S.r.l., con sede in Castagnaro, C.F. 02808810234, sulle attuali particelle 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, in forza di atto a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine rep. 74187 del 02/10/2001, trascritto a Verona il 22/10/2001 ai nn. 39420 R.G. e 27290 R.P..

2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria, iscritta a Verona in data 06/06/2016 ai nn. 21072 R.G. e 3501 R.P., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] soggetto debitore, e [REDACTED] soggetto terzo datore d'ipoteca, in forza di atto a rogito Notaio Morena Giovanna di Rovigo rep. 5905/4825 del 06/05/2016, per € 800.000,00, a garanzia di capitale di € 400.000,00, sui beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873, sub 1, sub 2, sub 3; al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 695, sub 4, partic. 1036, partic. 887, graffato alla particella 866 sub 6; Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 695, partic. 1036, partic. 887.

2.3 Pignoramenti

1) Pignoramento derivante da atto Giudiziario Tribunale di Verona rep. 9251/2019 in data 20/12/2019, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/01/2020 ai nn. 1553 R.G. e 1118 R.P.



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla relazione notarile, Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

3.1 Attuali proprietari

- Gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873 sub 1, sub 2, sub 3; e individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873, risultano in proprietà di:

██████████████████████████████████████ proprietà per 1/1;
in forza di atto di compravendita a rogito Morena Giovanna di Rovigo, rep. 5903/4823 del 06/05/2016, trascritto a Verona il 06/06/2016 ai nn. 21073 R.G. e 13553 R.P..

- Gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, partic. 887 graffato alla particella 866 sub 6, partic. 695, sub 4; e al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, 695, risultano in proprietà di:

██████████████████████████████████████ proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario decreto di trasferimento immobili Tribunale di Rovigo rep. 543 del 06/11/2015, trascritto a Verona il 07/01/2016 ai nn. 247 R.G. e 134 R.P..

- Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 389, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, risultano in proprietà di:

██████████████████████████████████████ proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario decreto di trasferimento immobili Tribunale di Verona rep. 2229 del 07/12/2017, trascritto a Verona il 11/04/2018 ai nn. 13916 R.G. e 9554 R.P..

3.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio:

- gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873 sub 1, sub 2, sub 3; e individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873, risultavano in proprietà di:

██████████████████████████████████████ proprietà per 1/4;
██████████████████████████████████████ proprietà per 1/4;
██████████████████████████████████████ proprietà per 1/4;
██████████████████████████████████████ proprietà per 1/4;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pio Agostino di Legnago rep. 157462 del 12/03/1993, trascritto a Verona il 23/03/1993 ai nn. 7562 R.G. e 5631 R.P..

- Gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, partic. 887 graffato alla particella 866 sub 6, partic. 695, sub 4; e al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, partic. 1036, 695, 887, risultavano in proprietà di:

██████████████████████████████████████ proprietà per 3/9;
██████████████████████████████████████ proprietà per 2/9;
██████████████████████████████████████ proprietà per 2/9;
██████████████████████████████████████ proprietà per 2/9;

in forza di atto accettazione di eredità con beneficio di inventario, per causa morte di ████████████████████████████████████ deceduto il 27/04/2014, a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine rep. 91693/18889 del 08/07/2014, trascritto a Verona il 30/07/2014 ai nn. 24938 R.G. e 17632 R.P..



4. DOCUMENTI ALLEGATI

Viene allegata la seguente documentazione:

- 1. Documentazione fotografica Lotto 1**
 - 2. Documentazione fotografica Lotto 2**
 - 3. Documentazione fotografica Lotto 3**
 - 4. Atto di provenienza (Notaio Giovanna Morena rep. 5903 del 06/05/2016)
(Agenzia delle Entrate)**
 - 5. Atto di provenienza (Nota Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Rovigo
rep. 543 del 06/11/2015) (Agenzia delle Entrate)**
 - 6. Atto di provenienza (Nota Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Verona
rep. 2229 del 07/12/2017) (Agenzia delle Entrate)**
 - 7. Aggiornamento dell'elenco delle formalità (Agenzia delle Entrate)**
 - 8. Documentazione catastale Lotto 1 (Agenzia delle Entrate)**
 - 9. Documentazione catastale Lotto 2 (Agenzia delle Entrate)**
 - 10. Documentazione catastale Lotto 3 (Agenzia delle Entrate)**
 - 11. Certificato di destinazione urbanistica (Comune di Castagnaro)**
 - 12. SCIA prot 11474 del 30/11/2016, Lotto 1(Comune di Castagnaro)**

 - 3. CILA prot 11379 del 21/12/2015, Lotto 2(Comune di Castagnaro)**
 - 14. Agibilità 33/1975 del 13/02/1979,, Lotto 2(Comune di Castagnaro)**
 - 15. Agibilità 440/1993 del 24/01/1995, Lotto 2(Comune di Castagnaro)**
 - 16. D.I.A. prot 6842 del 12/10/2000, Lotto 2(Comune di Castagnaro)**
-

Verona, 6 luglio 2020

il Perito

Enrico Zorzi architetto



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 14/2020

Giudice Dr. Attilio Burti

LOTTO 1

**IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, NEGOZIO, MAGAZZINO E
ABITAZIONE IN CASTAGNARO, VIA DANTE ALIGHIERI 414.**

Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J- P.Iva 02408860233

con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



SOMMARIO LOTTO 1

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 11
2.	LOTTO 1	pag. 11
	2.1. Descrizione Lotto 1	
	2.2 Identificazione catastale Lotto 1	
	2.3 Precisazioni catastali	
3.	STATO DI POSSESSO LOTTO 1	pag. 12
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 11
5.	PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 13
	5.1 Destinazione urbanistica	
6.	VALUTAZIONE LOTTO 1	pag. 13
	6.1 Consistenza e destinazione d'uso	
	6.2 Caratteristiche descrittive	
	6.3 Valutazione Complessiva del Lotto 1	pag. 15
	6.3a Criterio di Stima	
	6.3b Fonti di informazione	
	6.3c Impianti: situazione e adeguamento	
	6.4 Valutazione del Lotto 1	
	6.5 Valore dell'immobile	
7.	RIEPILOGO FINALE LOTTO 1	pag. 18



1. Identificazione dei beni immobili

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/01/2020 ai nn. 1553 R.G. e 1118 R.P, colpisce, oltre agli altri, i seguenti beni: individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro,

Fg. 3, partic. 873:

sub 1, C1 negozio, cons. mq. 17, piano T, Via Dante Alighieri;

sub 2, A3 abitazione di tipo economico, cons. vani 5, mq. 95, piano S1 – T1, Piazza Menà;

sub 3, C2 magazzino, cons. mq. 62, piano T, Via Dante Alighieri;

individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873,

ente urbano di are 5.11;

in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

2. - LOTTO 1: IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, NEGOZIO, MAGAZZINO E ABITAZIONE IN CASTAGNARO, VIA DANTE ALIGHIERI 414.

2.1 Descrizione Lotto 1

Trattasi di un edificio sito in Castagnaro, Via Dante Alighieri 414, in zona centro storico, all'interno del Comune Capoluogo, costruito in aderenza sul lato ovest con altro fabbricato di tipologia analoga.

L'edificio è stato edificato precedentemente il 1967 e risulta abitabile.

Il fabbricato è stato sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria in tempi recenti (2017) tranne la parte dedicata a magazzino che si trova nelle condizioni originarie.

L'edificio è destinato a negozio per la distribuzione di carburante e contiene oltre che il negozio stesso una parte abitativa, un magazzino e un piccolo deposito interno alla corte.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono dalla strada comunale posta a nord, ove non esiste alcuna separazione tra strada pubblica e area privata e ove sono presenti le pompe per la distribuzione del carburante. In posizione arretrata si trova invece una cancellata con cancello carraio a comando elettronico che separa la corte ad uso esclusivo da quella ad uso pubblico per la distribuzione carburanti.

Nella corte, che si estende per circa mq. 382 lungo i lati sud ed est del fabbricato, è presente un piccolo fabbricato su due livelli, di circa mq. 11 in pianta, che contiene un piccolo deposito e una cantina; si segnala che nella zona a sud-est della corte sono presenti alcuni serbatoi interrati per la raccolta dei carburanti.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano terra, interrato e primo.

La parte abitativa al piano terra è composta da un ambiente nominalmente a cucina e un servizio igienico.

Un corpo scala centrale mette in collegamento il primo piano dove sono presenti due camere e un balcone.

Un ulteriore servizio igienico è presente a lato di quello al piano terra ma con accesso dalla corte esterna e sviluppa una superficie in pianta di circa mq. 52.

L'edificio costa di una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 222 e sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 174 ad esclusione dell'area di pertinenza esterna.

Le altezze nette interne risultano al piano terra e primo di circa ml. 2,98; il magazzino presenta altezze che vanno da ml. 7,20 a ml. 8,90.

L'edificio è allacciato alle reti pubbliche dell'acqua, dell'energia elettrica e della fognatura. Mentre per garantire il riscaldamento e il raffrescamento sono state installate macchine a pompa di calore per ogni singolo ambiente. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

E' inoltre presente un pozzo con pompa a motore elettrico per provvedere all'alimentazione dell'impianto antincendio.



5. PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio risulta ultimato ante 1967.

Presso il Comune di Castagnaro in relazione all'immobile in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie.

Concessioni Edilizie in sanatoria n. 22-23-24 del 06/02/1992.

Autorizzazione n. 11/1999 del 06/04/1999 per installazione di tende sui distributori.

D.I.A. prot. n. 1449 del 01/12/2011 per sistemazioni delle tubazioni nella corte.

CILA prot. n. 4309 del 22/05/2015 per opere di manutenzione della copertura.

CILA prot. n. 4882 del 16/05/2016 per opere di tinteggiatura esterne.

SCIA prot. n. 11474 del 30/11/2016 per manutenzione straordinaria e modifiche prospettiche e interne.

Le opere risultano sostanzialmente conformi alla Scia prot. 11474 del 30/11/2016 ma non è stato dato corso alla fine lavori e alla richiesta di abitabilità oltre che all'accatastamento.

Per individuare correttamente gli immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, ai fini della vendita, parrebbe al sottoscritto perito utile la regolarizzazione catastale degli immobili tramite l'elaborazione di nuovo elaborato planimetrico e l'aggiornamento delle planimetrie.

In tal senso il sottoscritto perito si rende disponibile per l'aggiornamento catastale se il Signor Giudice dell'Esecuzione o il Notaio delegato riterranno necessaria tale attività che può essere effettuata anche successivamente all'udienza ex art. 569 c.p.c..

5.1 Destinazione urbanistica

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Castagnaro "variante n. 2" approvata con Delibera C.C. n. 59 del 28/12/2019 e P.A.T.I. adottato con Delibera C.C. n. 58 del 28/12/2019 il fabbricato e l'area di pertinenza ricade in zona terreni in oggetto ricadono in zona "A Centro storico" ATO "A2", ove si può intervenire fino al livello 3 "E1" demolizione e ricostruzione, per il fabbricato principale e livello 4 "E2" demolizione senza ricostruzione Per il piccolo fabbricato interno al cortile. Si precisa che in zona centro storico non è ammesso aumento di volume.

6 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

6.1 Consistenza e destinazione d'uso.

Negozio (Corpo A)					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Negozio	Sup. reale lorda	18,31	1,00	18,31	
	Sup. reale netta	14,89	1,00	14,89	
	Sup. reale lorda	18,31		18,31	
	Sup. reale netta	14,89		14,89	

Abitazione (Corpo B)					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Cucina p.t.	Sup. reale lorda	18,56	1,00	18,56	
	Sup. reale netta	15,01	1,00	15,01	
Vano scala (n. 2 piani 9,72x2)	Sup. reale lorda	19,44	1,00	19,44	

	Sup. reale netta	15,68	1,00	15,68
Letto nord 1 p	Sup. reale lorda	18,31	1,00	18,31
	Sup. reale netta	14,69	1,00	14,69
Letto sud 1 p	Sup. reale lorda	18,43	1,00	18,43
	Sup. reale netta	15,01	1,00	15,01
Balcone 1 p	Sup. reale lorda	11,41	0,25	2,85
Cantina	Sup. reale lorda	25,80	0,50	12,90
	Sup. reale netta	21,67	1,00	21,67
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	2,82	0,25	0,70
	Sup. reale netta	2,34	1,00	2,34
Bagno al pt	Sup. reale lorda	5,49	1,00	5,49
	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Antibagno	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
	Sup. reale netta	2,79	1,00	2,79
Bagno esterno	Sup. reale lorda	5,75	1,00	5,75
	Sup. reale netta	3,87	1,00	3,87
Ripostiglio nella corte	Sup. reale lorda	10,82	0,50	5,41
	Sup. reale netta	8,48	1,00	8,48
Cantina nella corte	Sup. reale lorda	11,55	0,50	5,78
	Sup. reale netta	8,77	1,00	8,77
Area esterna (corte e zona distribuzione)	Sup. reale lorda	382,00	0,15	57,30
	Sup. reale lorda	534,68		175,22
	Sup. reale netta	112,11		112,11

Magazzino (Corpo C)

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	51,72	5,00	258,60
	Sup. reale netta	47,04	1,00	47,04
	Sup. reale lorda	51,72		258,60
	Sup. reale netta	47,04		47,04

6.2 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. e muratura mista, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in blocchi e mista, condizioni: sufficienti; tamponamenti interni e divisori in tramezze di latero-cemento; condizioni sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a capanna, materiale: solaio in legno e cotto a orditura parallela; condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in parte misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno con vetro camera condizioni discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio e cementizie, stato sufficiente; impermeabilizzazione con guaina;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento in intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato in legno e ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: autobloccante, battuto di cemento e ghiaia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimenti Interni:</i>	materiale: ceramica, marmette di cemento; condizioni: discrete.
<i>Rivestimenti Interni:</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete recapito alla rete pubblica, ispezionabilità: discreta, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: da rete pubblica; rete di distribuzione: tubi in polipropilene e ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da sottoporre a verifica.

6.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

6.3.a Criterio di stima

L'edificio risulta edificato ante 1967; l'attuale proprietà ha provveduto ad eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in relazione al riordino del cortile, alla tinteggiatura delle facciate all'impiantistica e all'esecuzione di nuovi servizi igienici al piano terra.

Si ritiene quindi che tutto il fabbricato e l'area di pertinenza consenta una discreta abitabilità ad eccezione del magazzino al piano terra per il quale sarebbe necessaria una manutenzione in merito a finiture e impiantistica trovandosi l'ambiente allo stato grezzo.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

Si è poi assegnato un valore sintetico all'immobile in base alla metratura commerciale lorda, attribuendo poi dei coefficienti in relazione alla zona residenziale e non residenziale. La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

6.3.b Impianti: situazione ed adeguamento

Non sono presenti, né presso il Comune di Castagnaro né in possesso della proprietà, le certificazioni di conformità degli impianti; risulta quindi necessaria una verifica della conformità degli impianti per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia, tenuto conto della vetustà degli stessi.

La certificazione energetica dell'edificio ai sensi del D.Lgs. 192/2005 è stata allegata all'atto di compravendita (vedi allegato 4 atto di provenienza Lotto 1).

6.3.c Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, relazione notarile a cura del Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate.



6.4. Valutazione Lotto 1**A. Negozio***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo e intero	€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)::

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	14,89	€ 900,00	€ 13.401,00

- Valore corpo e complessivo intero	€ 13.401,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 13.401,00

B. Abitazione*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo e intero	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 70.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)::

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Cucina p.t.	18,56	€ 400,00	€ 7.424,00
Vano scala (n. 2 piani 9,72x2)	19,44	€ 400,00	€ 7.776,00
Letto nord 1 p	18,31	€ 400,00	€ 7.324,00
Letto sud 1 p	18,43	€ 400,00	€ 7.372,00
Balcone 1 p	2,85	€ 400,00	€ 1.141,00
Cantina	12,90	€ 400,00	€ 5.160,00
Ripostiglio esterno	0,70	€ 400,00	€ 282,00
Bagno al pt	5,49	€ 400,00	€ 2.196,00
Antibagno	4,30	€ 400,00	€ 1.720,00
Bagno esterno	5,75	€ 400,00	€ 2.300,00
Ripostiglio nella corte	5,41	€ 400,00	€ 2.164,00
Cantina nella corte	5,78	€ 400,00	€ 2.310,00
Area esterna (corte e zona distribuzione)	57,30	€ 400,00	€ 22.920,00
	175,22		€ 70.089,00

- Valore corpo e complessivo intero	€ 70.089,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 70.089,00

C. Magazzino*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo e intero	€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)::

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Magazzino	47,04	€ 300,00	€ 14.112,00
-----------	-------	----------	-------------

- Valore corpo e complessivo intero	€ 14.112,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 14.112,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	14,89	€ 14.200,50	€ 14.200,50
B	Abitazione	175,22	€ 70.044,50	€ 70.044,50
C	Magazzino	47,04	€ 14.556,00	€ 14.556,00
			€ 98.801,00	€ 98.801,00

6.5. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova: € 98.801,00

Arrotondato a:**€ 99.000,00**

Con valore della parte pignorata corrispondente ad 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]



7. - RIEPILOGO FINALE LOTTO 1

Ubicazione: Comune di Castagnaro, Via Dante Alighieri 414.

Confini: in relazione alla partic. 873 ai terreni: da nord: strada pubblica, partic. 785, partic. 1298, partic. 366, partic. 1491, partic. 777.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro,

Fg. 3, partic. 873:

sub 1, cat. C/1, cl. 3, cons. mq. 17, sup. cat. tot. mq. 19, piano T, rendita €169,45, Piazza Menà;

sub 2, A/3, cl. 1, cons. vani 5, sup. cat. tot. mq. 95, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 92, rendita € 126,53, piano S1 – T -1, Piazza Menà;

sub 3, C/2, cl. 2, cons. mq. 62, sup. cat. tot. mq. 69, rendita € 57,64, piano T, Via Dante Alighieri;

- Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 3, partic. 873, ente urbano di are 5.11;

Intestazione catastale:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione sintetica:

Trattasi di un edificio sito in Castagnaro, Via Dante Alighieri 414, in zona centro storico, all'interno del Comune Capoluogo, costruito in aderenza sul lato ovest con altro fabbricato di tipologia analoga. L'edificio è stato edificato antecedentemente il 1967 e risulta abitabile.

Il fabbricato è stato sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria in tempi recenti (2017) tranne la parte dedicata a magazzino che si trova nelle condizioni originarie.

L'edificio è destinato a negozio per la distribuzione di carburante e contiene oltre che il negozio stesso una parte abitativa, un magazzino e un piccolo deposito interno alla corte.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono dalla strada comunale posta a nord.

Nella corte, che si estende per circa mq. 382 lungo i lati sud ed est del fabbricato, è presente un piccolo fabbricato su due livelli, di circa mq. 11 in pianta, che contiene un piccolo deposito e una cantina. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano terra, interrato e primo.

La parte abitativa al piano terra è composta da un ambiente nominalmente a cucina e un servizio igienico. Un corpo scala centrale mette in collegamento il primo piano dove sono presenti due camere e un balcone.

L'edificio costa di una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 222 e sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 174 ad esclusione dell'area di pertinenza esterna.

Prezzo a base d'asta: Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano € 99.000,00. Con valore della parte pignorata corrispondente ad 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

Verona, 6 luglio 2020

il Perito

Enrico Zorzi architetto

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 14/2020

Giudice Dr. Attilio Burti

LOTTO 2

**CAPANNONE A MAGAZZINO CON FABBRICATO
ADIBITO AD UFFICI E TERRENO CIRCOSTANTE
IN CASTAGNARO, VIA POLESINE 1105.**

Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J- P.Iva 02408860233

con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



SOMMARIO LOTTO 2

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 21
2.	LOTTO 1	pag. 21
	2.1. Descrizione Lotto 2	
	2.2 Identificazione catastale Lotto 2	
	2.3 Precisazioni catastali	
3.	STATO DI POSSESSO LOTTO 2	pag. 22
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 22
5.	PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 23
	5.1 Destinazione urbanistica	
6.	VALUTAZIONE LOTTO 2	pag. 24
	6.1 Consistenza e destinazione d'uso	
	6.2 Caratteristiche descrittive	
	6.3 Valutazione Complessiva del Lotto 2	pag. 26
	6.3a Criterio di Stima	
	6.3b Fonti di informazione	
	6.3c Impianti: situazione e adeguamento	
	6.4 Valutazione del Lotto 2	
	6.5 Valore dell'immobile	
7.	RIEPILOGO FINALE LOTTO 2	pag. 28



1. Identificazione dei beni immobili

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 16/01/2020 ai nn. 1553 R.G. e 1118 R.P, colpisce, oltre agli altri, i seguenti beni:

- individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 1036, D7 fabbricato costruito per esigenze industriali, piano T – 1, Via Polesine;
 - individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 887, graffato alla particella 866 sub 6, ente comune, piano T;
 - individuato al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6 partic. 887, ente urbano di are 0.96;
 - individuati al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6:
 - partic. 695, ente urbano di are 17.36; partic. 1036, ente urbano di are 45.21;
 - partic. 887, ente urbano di are 0.96;
- in ragione della proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

**2. - LOTTO 2: CAPANNONE A MAGAZZINO CON FABBRICATO
ADIBITO AD UFFICI E TERRENO CIRCOSTANTE
IN CASTAGNARO, VIA POLESINE 1105.**

2.1 Descrizione Lotto 2

Trattasi di un'area produttiva contenente un capannone e una palazzina uffici, in Castagnaro, Via Polesine 1105, a circa un chilometro e mezzo in direzione sud-est dal Comune Capoluogo.

L'area è composta da due differenti particelle: quella verso nord (partic. 695) di circa mq. 1736 contiene il capannone; quella a sud (partic. 1036 e 887) di circa mq. 4617 ospita la palazzina uffici.

L'accesso carraio e pedonale avvengono direttamente dalla strada pubblica a ovest da un unico accesso, posto lungo il lato corto della particella 695 tramite portone scorrevole in ferro a comando elettronico.

Entrambi gli edifici sono stati edificati intorno al 1975 e sono stati oggetto di interventi di manutenzione ed ampliamento fino al 2000.

Il capannone a nord, che si sviluppa per circa mq. 394, è utilizzato come laboratorio produttivo ed è costituito da un unico ambiente con diverse aperture a portale per consentirne l'accesso. Al capannone, che si trova in discrete condizioni, è stata costruita in aderenza, verso ovest, una tettoia con struttura in legno ed eternit di circa mq. 127 in pianta, che pur essendo stata oggetto di sanatoria, si trova in pessime condizioni e deve essere sottoposta ad interventi di ristrutturazione.

Addossato al capannone, sul lato sud, risulta altresì presente un container metallico, utilizzato come deposito. Verso il confine ovest, ove scorre lo scolo demaniale "Della Ghiaia", che costituisce anche il confine del terreno verso la provincia di Rovigo, è presente un serbatoio interrato di carburanti regolarmente autorizzato. A nord il capannone confina direttamente con altra proprietà. Parte della recinzione sul lato nord è caratterizzata da varie aperture pedonali e carraie che un tempo mettevano in comunicazione l'ambito abitativo con quello lavorativo, in quanto un tempo i beni facevano capo ad un'unica proprietà.

Verso sud il terreno confina direttamente con la particella 1036, senza elementi di divisione o recinzioni interposte, ove sorge la palazzina uffici, alla quale, verso nord è stata nel tempo costruita una rampa per la ex centrale di betonaggio, contenuta da muratura continua in elevazione in calcestruzzo.

Sul terreno, verso ovest sono stati edificati una vasca per la raccolta di liquidi di scarto e alcuni serbatoi interrati, che sono stati segnalati nelle mappe catastali.

La palazzina uffici che si sviluppa su due livelli per circa mq. 292 lordi commerciali e per una superficie di circa mq. 266, è composta al piano primo di ambienti destinati ad uffici e al piano terra di un ufficio, una centrale termica/ripostiglio e una piccola zona con destinazione abitativa composta da un ambiente a soggiorno e una camera da letto.

Il capannone è allacciato alla rete pubblica elettrica. Pure la palazzina uffici è allacciata alla rete elettrica; mentre l'acqua viene estratta da un pozzo con pompa a motore elettrico. L'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda è costituito da una caldaia alimentata a pellet. L'impianto fognario è stato realizzato tramite fossa biologica a svuotamento periodico.

5. PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Presso il Comune di Castagnaro in relazione al capannone sono presenti le seguenti pratiche edilizie.

Licenza di costruzione n. 35 del 10/07/1975 per un edificio di civile abitazione e un capannone. Al termine dei lavori venne rilasciata la Abitabilità 35/75 del 15/02/1979 per il capannone.

Sanatoria n. 400 del 09/01/1998 per costruzione di una tettoia in aderenza al capannone.

Concessione edilizia n. 440 del 25/01/1993 per costruzione di un serbatoio interrato carburanti e un piccolo deposito in ampliamento. Al termine dei lavori venne rilasciata la Agibilità n. 440/1993 in data 24/03/1995.

CILA prot. n. 11379 del 21/12/2019 per regolarizzazioni prospettiche.

Sempre presso il Comune di Castagnaro in relazione alla palazzina uffici sono presenti le seguenti pratiche edilizie.

Licenza di costruzione n. 53 del 04/06/1976 per un edificio destinato ad uffici e magazzino.

Concessione edilizia n. 244 del 15/01/1991 per la sopraelevazione della palazzina uffici. Successiva Concessione edilizia in variante n. 596 del 22/11/1994 per ampliamento della palazzina uffici.

Concessione edilizia n. 805 del 15/10/1999 per ampliamento della palazzina uffici. Successiva D.I.A. in variante n. 6842 del 12/10/2000 per modifiche distributive e prospettiche.

D.I.A. n. 7868 del 28/11/2000 per l'apertura di un accesso carraio sul lato ovest della partic. 1036; progetto che tuttavia non è mai stato realizzato.

La situazione catastale attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto ad eccezione della zona ad ovest sia della particella 695 che della particella 1036 ove non è stata indicata in sottrazione la superficie della carreggiata stradale pubblica (Via Polesine) e della mancanza della scala interna a chiocciola della palazzina uffici.

In tal senso il sottoscritto perito si rende disponibile per l'aggiornamento catastale se il Signor Giudice dell'Esecuzione o il Notaio delegato riterranno necessaria tale attività che può essere effettuata anche successivamente all'udienza ex art. 569 c.p.c.. Si precisa che una eventuale pratica catastale in questo caso dovrà essere preliminarmente concordata con il Comune.

5.1 Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto perito (vedi allegato 11) nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Castagnaro "variante n. 2" approvata con Delibera C.C. n. 59 del 28/12/2019 e P.A.T.I. adottato con Delibera C.C. n. 58 del 28/12/2019 il fabbricati e le aree di pertinenza (particelle 695 e 1036) ricadono in zona "D/1 Produttive Industriali e Artigianali di Completamento" ATO "D1/1", ove si può intervenire con intervento diretto nel rispetto degli indici di zona. La particella 887 ricade in zona "E" territorio agricolo.

Si segnala la presenza dello scolo demaniale "Della Ghiaia" che costituisce confine con la Provincia di Rovigo, Comune di Badia Polesine, e che implica un vincolo di rispetto fluviale.



6 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

6.1 Consistenza e destinazione d'uso.

Capannone (Corpo A)				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	377,50	1,00	377,50
	Sup. reale netta	365,00	1,00	365,00
Tettoia	Sup. reale lorda	126,95	0,50	63,47
	Sup. reale netta	115,97	1,00	115,97
Deposito esterno	Sup. reale lorda	15,75	0,50	7,88
	Sup. reale netta	14,14	1,00	14,14
Terreno circostante	Sup. reale lorda	1.216,00	0,10	121,60
	Sup. reale lorda	1.736,20		570,45
	Sup. reale netta	495,11		495,11

Palazzina Uffici (Corpo B)				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	8,80	1,00	8,80
	Sup. reale netta	7,31	1,00	7,31
Vano scala (2 piani)	Sup. reale lorda	27,66	1,00	27,66
	Sup. reale netta	23,00	1,00	23,00
Ufficio pt	Sup. reale lorda	30,20	1,00	30,20
	Sup. reale netta	25,52	1,00	25,52
Ripostiglio (centrale termica, pt)	Sup. reale lorda	27,44	0,25	6,86
	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Antibagno p1	Sup. reale lorda	3,79	1,00	3,79
	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
Bagno p1	Sup. reale lorda	7,60	1,00	7,60
	Sup. reale netta	5,88	1,00	5,88
Ufficio 1p	Sup. reale lorda	28,61	1,00	28,61
	Sup. reale netta	24,66	1,00	24,66
Disimpegno 1p	Sup. reale lorda	6,72	1,00	6,72
	Sup. reale netta	5,57	1,00	5,57
Uffici 1p	Sup. reale lorda	38,95	1,00	38,95
	Sup. reale netta	33,69	1,00	33,69
Vano tecnico	Sup. reale lorda	3,71	0,25	0,93
	Sup. reale netta	2,73	1,00	2,73
Ufficio 1p	Sup. reale lorda	67,34	1,00	67,34
	Sup. reale netta	58,15	1,00	58,15
Bagno piano terra	Sup. reale lorda	9,77	1,00	9,77
	Sup. reale netta	7,48	1,00	7,48
Loggia	Sup. reale lorda	1,91	0,30	0,57
	Sup. reale netta	1,37	1,00	1,37
Ingresso pt	Sup. reale lorda	7,60	1,00	7,60
	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
Ufficio pt	Sup. reale lorda	25,19	1,00	25,19
	Sup. reale netta	21,34	1,00	21,34
Ufficio pt	Sup. reale lorda	21,21	1,00	21,21
	Sup. reale netta	17,26	1,00	17,26
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,19	0,25	0,55
	Sup. reale netta	1,34	1,00	1,34
Terreno	Sup. reale lorda	4.469,00	0,10	446,90
	Sup. reale lorda	4.787,69		739,25
	Sup. reale netta	266,40		266,40

6.2 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. , condizioni: discrete.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura in blocchi e c.a., condizioni: sufficienti; tamponamenti interni e divisori in tramezze di latero-cemento; condizioni sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: coppelle e travi prefabbricate in c.a. e latero-cemento a nervature parallele; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a capanna (capannone), piana (uffici) , materiale: solaio con struttura prefabbricata in coppelle e travi prefabbricate a orditura parallela; condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia (capannone): anta singola a battente, materiale: ferro e vetro a una lastra condizioni sufficienti. tipologia (uffici): anta a battente, materiale: alluminio e legno e vetrocamera; condizioni discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale (capannone): eternit e tegole cementizie, stato discreto; impermeabilizzazione con guaina; materiale (uffici): tetto piano in latero-cemento, stato discreto; impermeabilizzazione con guaina;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento in intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento , condizioni: mediocri.
<i>Pavimenti Interni:</i>	materiale (capannone): battuto di cemento; condizioni: sufficienti. Materiale pavimenti e rivestimenti (uffici): ceramica; condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con alimentazione a pellet; rete di distribuzione: tubi in rame e acciaio, diffusori: termosifoni in ghisa e ventilconvettori, condizioni: discrete, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da sottoporre a verifica.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, autonomo, alimentazione: da pozzo con pompa elettrica; rete di distribuzione: tubi in polipropilene e ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da sottoporre a verifica.



6.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

6.3.a Criterio di stima

Entrambi gli edifici (capannone e palazzina uffici) risultano edificati intorno al 1976.

Mentre il capannone è stato subito edificato nella conformazione attuale, la palazzina uffici è stata oggetto di successivi ampliamenti e modifiche per assumere la morfologia attuale intorno al 2000.

Si segnala che la tettoia costruita in aderenza al capannone si trova in pessime condizioni e deve essere sottoposta ad interventi di ristrutturazione. Inoltre sono presenti parti del manto di copertura in eternit che dovranno essere bonificate. Come da sottoporre a bonifica dovrà essere l'area ove si riscontri la presenza di serbatoi interrati o fosse biologiche delle quali dovrà essere controllata la tenuta e la rispondenza alla norma attuale.

Si segnala inoltre che ad est della rampa funzionale alla ex centrale di betonaggio è presente un piccolo fabbricato e una modesta tettoia, entrambi fatiscenti, che non hanno riscontro nelle autorizzazioni e dovrà essere demolita.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

Si è poi assegnato un valore sintetico all'immobile in base alla metratura commerciale lorda, attribuendo poi i coefficienti di correzione in alle destinazioni d'uso. La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona.

Si precisa infine che nel prezzo unitario formulato si è tenuto conto delle problematiche inerenti alla situazione attuale che dovrà richiedere necessariamente interventi di manutenzione.

6.3.b Impianti: situazione ed adeguamento

Non sono presenti, né presso il Comune di Castagnaro nè in possesso della proprietà, le certificazioni di conformità degli impianti; risulta quindi necessaria una verifica della conformità degli impianti per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia, tenuto conto della vetustà degli stessi.

Non risulta presente la certificazione energetica dell'edificio ai sensi del D.Lgs. 192/2005 in quanto all'epoca della costruzione del fabbricato non era richiesta ed in quanto attualmente nell'edificio non è presente l'impianto di riscaldamento.

6.3.c Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, relazione notarile a cura del Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate.



6.4. Valutazione Lotto 2**A. Capannone***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo e intero	Peso ponderale: 1	€ 50.000,00
- Valore complessivo diritto e quota		€ 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)::

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	377,50	€ 100,00	€ 37.750,00
Tettoia	63,47	€ 100,00	€ 6.347,50
Deposito esterno	7,88	€ 100,00	€ 787,50
Terreno circostante	121,60	€ 100,00	€ 12.160,00
	570,45		€ 57.045,00

- Valore corpo e complessivo intero	€ 87.045,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 87.045,00

B. Palazzina Uffici*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo e intero	Peso ponderale: 1	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota		€ 100.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)::

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Ingresso	8,80	€ 150,00	€ 1.320,00
Vano scala (2 piani)	27,66	€ 150,00	€ 4.149,00
Ufficio pt	30,20	€ 150,00	€ 4.530,00
Ripostiglio (centrale termica, pt)	6,86	€ 150,00	€ 1.029,00
Antibagno p1	3,79	€ 150,00	€ 568,50
Bagno p1	7,60	€ 150,00	€ 1.140,00
Ufficio 1p	28,61	€ 150,00	€ 4.291,50
Disimpegno 1p	6,72	€ 150,00	€ 1.008,00
Uffici 1p	38,95	€ 150,00	€ 5.842,50
Vano tecnico	0,93	€ 150,00	€ 139,13
Ufficio 1p	67,34	€ 150,00	€ 10.101,00
Bagno piano terra	9,77	€ 150,00	€ 1.465,50
Loggia	0,57	€ 150,00	€ 85,95
Ingresso pt	7,60	€ 150,00	€ 1.140,00
Ufficio pt	25,19	€ 150,00	€ 3.778,50
Ufficio pt	21,21	€ 150,00	€ 3.181,50
Ripostiglio	0,55	€ 150,00	€ 82,13
Terreno	446,90	€ 150,00	€ 67.035,00
	739,25		€ 110.887,20

- Valore corpo e complessivo intero	€ 110.887,20
- Valore complessivo diritto e quota	€ 110.887,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone	570,45	€ 53.522,50	€ 53.522,50
B	Palazzina Uffici	739,25	€ 105.443,60	€ 105.443,60
			€ 158.966,10	€ 158.966,10

6.5. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova: € 158.966,10

Arrotondato a: € **159.000,00**

Con valore della parte pignorata corrispondente ad 1/1 della piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 14/2020

Giudice Dr. Attilio Burti

LOTTO 3

**TERRENO IN ZONA PRODUTTIVA
IN CASTAGNARO, VIA POLESINE.**

*Tecnico incaricato: Arch. ENRICO ZORZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al N. 1051
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Verona N.81 in data 11.07.1994
C.F. ZRZNR65R25L781J- P.Iva 02408860233*

*con studio in Verona Via Teselli 7
tel. e fax: 045 8347925
email: archezorzi@archezorzi.com
pec: enrico.zorzi@archiworldpec.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



SOMMARIO LOTTO 3

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 32
2.	LOTTO 3	pag. 32
	2.1. Descrizione Lotto 3	
	2.2. Identificazione catastale Lotto 3	
3.	STATO DI POSSESSO LOTTO 3	pag. 34
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 34
5.	PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 34
	4.1 Destinazione urbanistica	
6.	VALUTAZIONE LOTTO 3	pag. 35
	6.1 Consistenza e destinazione d'uso	
	6.2 Valutazione Complessiva del Lotto 3	
	6.2a Criterio di Stima	
	6.2b Fonti di informazione	
	6.3 Valutazione del Lotto 3	
	6.4 Valore dell'immobile	
7.	RIEPILOGO FINALE LOTTO 3	pag. 37



1. Identificazione dei beni immobili

Il pignoramento a favore di [REDACTED] trascritto a Verona in data 16/01/2020 ai nn. 1553 R.G. e 1118 R.P, colpisce, oltre agli altri, i seguenti beni:

- individuati al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6, :
 partic. 389, terreno di are 43.95;
 partic. 959, terreno di are 62.45; partic. 960, terreno di are 0.79;
 partic. 961, terreno di are 2.23; partic. 962, terreno di are 10.70;
 partic. 963, terreno di are 0.92; partic. 964, terreno di are 63.41;
 partic. 965, terreno di are 9.98; partic. 966, terreno di are 1.05;
 partic. 967, terreno di are 2.57; partic. 968, terreno di are 0.92;
 partic. 969, terreno di are 2.28; partic. 970, terreno di are 0.34;
 partic. 971, terreno di are 1.45; partic. 972, terreno di are 2.03;
 partic. 973, terreno di are 1.11; partic. 974, terreno di are 0.18;
 in ragione della proprietà per la quota di 1/1 di .

2- LOTTO 3: TERRENI IN ZONA PRODUTTIVA IN CASTAGNARO, VIA POLESINE.

2.1 Descrizione Lotto 3

Trattasi di un terreno in zona produttiva, attualmente a prato, ma catastalmente individuato a frutteto e pioppeto, che si trova in Castagnaro, Via Polesine a circa due chilometri in direzione sud-est dal centro del Comune Capoluogo.

Il terreno risulta continuo, sostanzialmente pianeggiante, e si estende per una superficie complessiva di circa mq. 20.645 (poco meno di sette campi veronesi).

Attualmente vi si accede direttamente da Via Polesine, oppure esercitando diritto di accesso pedonale e carraio attraverso le particelle 391 e 390 a nord nonché dalla stradella ad ovest del terreno stesso e ricadente in parte sulle particelle 637 e 369 poste a ponente.

I terreni si presentano privi di recinzioni verso i fondi confinanti ad eccezione dei terreni che confinano sul lato sud della particella 964 e il lato est della particella 389 ove è presente una recinzione con rete metallica. Si segnala che la particella 389 a sud confina con la ferrovia (Dossobuono-Rovigo) per la cui presenza esiste un vincolo di rispetto ferroviario e che tra le particelle 389 e 964 esiste una fascia di rispetto stradale.

Dallo strumento urbanistico, il terreno risulta rientrare in zona “Produttiva Industriale Artigianale parte di Espansione e parte di Completamento”, per la quale, prima di poter intervenire, dovrà essere presentato, approvato e convenzionato con il Comune un piano di lottizzazione con destinazione produttiva.



2.3 Identificazione catastale Lotto 3.

Attualmente i beni oggetto di pignoramento, risultano identificati nel modo seguente:
intestati a:

_____ proprietà
per 1/1;

- individuati al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6:

- partic. 389, frutteto, cl. 2, sup. are 43.95, red. dom. € 67,41, red. agr. € 41,99;
- partic. 959, frutteto, cl. 2, sup. are 62.54, red. dom. € 96,90, red. agr. € 59,75;
- partic. 960, frutteto, cl. 2, sup. are 00.79, red. dom. € 1,22, red. agr. € 0,75;
- partic. 961, frutteto, cl. 2, sup. are 02.23, red. dom. € 3,46, red. agr. € 2,13;
- partic. 962, frutteto, cl. 2, sup. are 10.70, red. dom. € 16,58, red. agr. € 10,22;
- partic. 963, frutteto, cl. 2, sup. are 00.92, red. dom. € 1,43, red. agr. € 0,88;
- partic. 964, frutteto, cl. 2, sup. are 63.41, red. dom. € 98,25, red. agr. € 60,58;
- partic. 965, frutteto, cl. 2, sup. are 09.98, red. dom. € 15,46, red. agr. € 9,54;
- partic. 966, frutteto, cl. 2, sup. are 01.05, red. dom. € 1,63, red. agr. € 1,00;
- partic. 967, frutteto, cl. 2, sup. are 02.57, red. dom. € 3,98, red. agr. € 2,46;
- partic. 968, frutteto, cl. 2, sup. are 00.92, red. dom. € 1,43, red. agr. € 0,88;
- partic. 969, pioppeto, cl. 2, sup. are 02.28, red. dom. € 1,53, red. agr. € 0,24;
- partic. 970, pioppeto, cl. 2, sup. are 00.34, red. dom. € 0,23, red. agr. € 0,04;
- partic. 971, pioppeto, cl. 2, sup. are 01.45, red. dom. € 0,97, red. agr. € 0,15;
- partic. 972, pioppeto, cl. 2, sup. are 02.03, red. dom. € 1,36, red. agr. € 0,21;
- partic. 973, pioppeto, cl. 2, sup. are 01.11, red. dom. € 0,75, red. agr. € 0,11;
- partic. 974, pioppeto, cl. 2, sup. are 00.18, red. dom. € 0,12, red. agr. € 0,02.



3. STATO DI POSSESSO LOTTO 3

Si precisa che durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero e a disposizione della proprietaria esecutata.

Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate di Verona non risulta alcun contratto di locazione attivo in relazione ai beni oggetto del presente lotto.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si precisa che nell'atto di provenienza, a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine rep. 40799 del 19/11/1991, trascritto a Verona il 12/12/1991 ai nn. 32979 R.G. e 23658 R.P., le parti venditrice dichiarano che "il terreno in oggetto ha diritto di accesso pedonale e carraio dalla Via Polesine attraverso i mappali 391 e 390 nonché dalla stradella posta a ponente del terreno stesso e ricadente su proprietà di terzi".

Il venditore della particella 389 dichiara che "la stradella esistente all'interno della proprietà, per la quale un tempo si attraversava il passaggio a livello, non è più di servizio a nessun'altra proprietà e attualmente nessuno ha diritto di usarla, in particolare egli stesso dichiara che la proprietà dei signori [REDAZIONE] (partic. 1357) non ha nessun diritto di passaggio pedonale e carraio sul terreno oggetto di vendita".

Non vi sarebbe quindi alcun diritto di passo a carico dei beni in oggetto e a favore di terzi.

Si segnala tuttavia che sulle stradelle esistenti citate, all'interno della particella 389, il Piano degli Interventi del Comune ha esteso il vincolo di "Fascia di Rispetto Stradale". Si ritiene pertanto che il futuro acquirente debba approfondire la questione del diritto di passo a favore di terzi sia nei confronti del Comune che dei confinanti proprietari dei terreni ad est.

5. PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Presso il Comune di Castagnaro è stato presentato un piano di lottizzazione con destinazione produttiva, in relazione ai terreni individuati al Fg. 6, particelle 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, (Concessione Edilizia n. 903 del 07/03/2002), che è stato approvato ed è stato oggetto di Convenzione Edilizia a favore del Comune di Castagnaro, contro [REDAZIONE] in forza di atto a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, rep. 74187 del 02/10/2001, trascritto a Verona il 22/10/2001 ai nn. 39420 R.G. e 27290 R.P..

Si precisa che il piano è decaduto per decorrenza dei termini in quanto le opere non sono mai state attivate né tantomeno realizzate.

Per poter intervenire sarà quindi necessario ripresentare un piano di lottizzazione che dovrà essere approvato e convenzionato con il Comune.

5.1 Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto perito (vedi allegato 11) nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Castagnaro "variante n. 2", approvata con Delibera C.C. n. 59 del 28/12/2019 e P.A.T.I. adottato con Delibera C.C. n. 58 del 28/12/2019, la particella 389 ricade parte in Zona "D/2-1" Produttive Industriali Artigianali di Espansione, parte in Zona "D/1" Produttive Industriali e Artigianali di Completamento", parte in zona "Fascia di Rispetto Ferroviario" e parte in "Fascia di Rispetto Stradale" entrambe con relativi vincoli; le particelle dalla 695 alla 974 ricadono in Zona "D/2-2" Produttive Industriali Artigianali di Espansione.

Sulle aree in oggetto si può intervenire previa redazione di piano di lottizzazione convenzionato con il Comune nel rispetto degli indici di zona.



Da colloqui con i tecnici comunali è emerso che, in alternativa alla lottizzazione convenzionata, il futuro acquirente potrebbe proporre una variante al Piano degli Interventi e, attraverso una perquazione delle aree concordata con il Comune, portare tutti i terreni in Zona Produttiva di Completamento in cui si possa intervenire con intervento edilizio diretto.

Si segnala la presenza di uno scolo sul lato ovest della partic. 959 e sul lato nord della partic. 389 che costituisce confine con i terreni vicini e che implica un vincolo di rispetto fluviale

6 VALUTAZIONE DEL LOTTO 3

6.1 Consistenza e destinazione d'uso.

Terreno in zona produttiva (Corpo A)					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Terreno 389	Sup. reale lorda	4.395,00	1,00	4.395,00	
Terreno 959	Sup. reale lorda	6.254,00	1,00	6.254,00	
Terreno 960	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00	
Terreno 961	Sup. reale lorda	223,00	1,00	223,00	
Terreno 962	Sup. reale lorda	1.070,00	1,00	1.070,00	
Terreno 963	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00	
Terreno 964	Sup. reale lorda	6.341,00	1,00	6.341,00	
Terreno 965	Sup. reale lorda	998,00	1,00	998,00	
Terreno 966	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00	
Terreno 967	Sup. reale lorda	257,00	1,00	257,00	
Terreno 968	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00	
Terreno 969	Sup. reale lorda	228,00	1,00	228,00	
Terreno 970	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00	
Terreno 971	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00	
Terreno 972	Sup. reale lorda	203,00	1,00	203,00	
Terreno 973	Sup. reale lorda	111,00	1,00	111,00	
Terreno 974	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00	
		Sup. reale lorda		20.645,00	20.645,00

6.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

6.2a Criterio di Stima

I terreni si trovano in zona produttiva industriale artigianale in un contesto con interventi a destinazione analoga nelle vicinanze.

Il lotto risulta facilmente accessibile e privo di particolari vincoli e con morfologia pianeggiante.

Nella valutazione del terreno si è tenuto conto che dovranno essere attivate tutte le fasi progettuali (sia preliminari che esecutive) e successivamente le opere di urbanizzazione in convenzione con il Comune.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare proponendo una valutazione secondo il criterio della comparazione.

La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo come riferimento le quotazioni delle agenzie immobiliari di zona e l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

6.2b Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, relazione notarile a cura del Notaio Gigino Rollo di Novoli (LE), Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Castagnaro, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate.



6.3. Valutazione Lotto 3**A. Terreno in zona produttiva***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo e intero

- Valore complessivo diritto e quota:

Peso ponderale: 1

€ 300.000,00**€ 300.000,00***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lode equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno 389	4.395,00	€ 5,00	€ 21.975,00
Terreno 959	6.254,00	€ 5,00	€ 31.270,00
Terreno 960	79,00	€ 5,00	€ 395,00
Terreno 961	223,00	€ 5,00	€ 1.115,00
Terreno 962	1.070,00	€ 5,00	€ 5.350,00
Terreno 963	92,00	€ 5,00	€ 460,00
Terreno 964	6.341,00	€ 5,00	€ 31.705,00
Terreno 965	998,00	€ 5,00	€ 4.990,00
Terreno 966	105,00	€ 5,00	€ 525,00
Terreno 967	257,00	€ 5,00	€ 1.285,00
Terreno 968	92,00	€ 5,00	€ 460,00
Terreno 969	228,00	€ 5,00	€ 1.140,00
Terreno 970	34,00	€ 5,00	€ 170,00
Terreno 971	145,00	€ 5,00	€ 725,00
Terreno 972	203,00	€ 5,00	€ 1.015,00
Terreno 973	111,00	€ 5,00	€ 555,00
Terreno 974	18,00	€ 5,00	€ 90,00
	20.645,00		€ 103.225,00

- Valore corpo e intero:

€ 103.225,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 103.225,00**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno in zona produttiva	20.645,00	€ 101.612,50	€ 101.612,50

6.4. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

€ 101.612,50**Arrotondato a:****€ 102.000,00**

Con valore della parte pignorata corrispondente ad 1/1 della piena proprietà di ██████████ in regime di separazione dei beni.

7. - RIEPILOGO FINALE LOTTO 3

Ubicazione: Comune di Castagnaro, Via Polesine.

Confini: in relazione alle sotto indicate, ai terreni, partendo da nord dalla partic. 959: partic. 390, partic. 391, strada pubblica Via Polesine, partic. 393, partic. 825, partic. 864, partic. 826, partic. 357, ferrovia Rovigo-Dossobuono, partic. 369, partic. 391, partic. 637.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro, Fg. 6:

partic. 389, frutteto, cl. 2, sup. are 43.95, red. dom. € 67,41, red. agr. € 41,99;
 partic. 959, frutteto, cl. 2, sup. are 62.54, red. dom. € 96,90, red. agr. € 59,75;
 partic. 960, frutteto, cl. 2, sup. are 00.79, red. dom. € 1,22, red. agr. € 0,75;
 partic. 961, frutteto, cl. 2, sup. are 02.23, red. dom. € 3,46, red. agr. € 2,13;
 partic. 962, frutteto, cl. 2, sup. are 10.70, red. dom. € 16,58, red. agr. € 10,22;
 partic. 963, frutteto, cl. 2, sup. are 00.92, red. dom. € 1,43, red. agr. € 0,88;
 partic. 964, frutteto, cl. 2, sup. are 63.41, red. dom. € 98,25, red. agr. € 60,58;
 partic. 965, frutteto, cl. 2, sup. are 09.98, red. dom. € 15,46, red. agr. € 9,54;
 partic. 966, frutteto, cl. 2, sup. are 01.05, red. dom. € 1,63, red. agr. € 1,00;
 partic. 967, frutteto, cl. 2, sup. are 02.57, red. dom. € 3,98, red. agr. € 2,46;
 partic. 968, frutteto, cl. 2, sup. are 00.92, red. dom. € 1,43, red. agr. € 0,88;
 partic. 969, pioppeto, cl. 2, sup. are 02.28, red. dom. € 1,53, red. agr. € 0,24;
 partic. 970, pioppeto, cl. 2, sup. are 00.34, red. dom. € 0,23, red. agr. € 0,04;
 partic. 971, pioppeto, cl. 2, sup. are 01.45, red. dom. € 0,97, red. agr. € 0,15;
 partic. 972, pioppeto, cl. 2, sup. are 02.03, red. dom. € 1,36, red. agr. € 0,21;
 partic. 973, pioppeto, cl. 2, sup. are 01.11, red. dom. € 0,75, red. agr. € 0,11;
 partic. 974, pioppeto, cl. 2, sup. are 00.18, red. dom. € 0,12, red. agr. € 0,02.

Intestazione catastale:

proprietà per 1/1;

Descrizione sintetica:

Trattasi di un terreno in zona produttiva, attualmente a prato, che si trova in Castagnaro, Via Polesine a circa due chilometri in direzione sud-est dal centro del Comune Capoluogo.

Il terreno risulta continuo, sostanzialmente pianeggiante, e si estende per una superficie complessiva di circa mq. 20.645 (poco meno di sette campi veronesi).

Attualmente vi si accede direttamente da Via Polesine, oppure esercitando diritto di accesso pedonale e carraio attraverso le particelle 391 e 390 a nord nonchè dalla stradella ad ovest del terreno stesso e ricadente in parte sulle particelle 637 e 369 poste a ponente..

I terreni si presentano privi di recinzioni verso i fondi confinanti ad eccezione dei terreni che confinano sul lato sud della particella 964 e il lato est della particella 389 ove è presente una recinzione con rete metallica. Si segnala che la particella 389 a sud confina con la ferrovia (Dossobuono-Rovigo) per la cui presenza esiste un vincolo di rispetto ferroviario e che tra le particelle 389 e 964 esiste una fascia di rispetto stradale.

Dallo strumento urbanistico, il terreno risulta rientrare in zona "Produttiva Industriale Artigianale parte di Espansione e parte di Completamento", per la quale, prima di poter intervenire, dovrà essere presentato, approvato e convenzionato con il Comune un piano di lottizzazione con destinazione produttiva.

Prezzo a base d'asta: Valore diritto e quota degli immobili nello stato di fatto in cui si trova € 102.000,00 Con valore della parte pignorata corrispondente ad 1/1 della piena proprietà di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni.

Verona, 6 luglio 2020

il Perito
 Enrico Zorzi architetto